

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 94

Seduta del giorno 08 Marzo 2017

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
PISA SIG. LUIGI
TOFFALI AVV. ENRICO
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI
BENETTI SIG. ALBERTO
LELLA SIG. ANTONIO
BOZZA DOTT. ALBERTO
LANA AVV. EDOARDO
CALEFFI ARCH. GIAN ARNALDO
AMBROSINI DOTT. MARCO

ASSENTI

LESO SIG. RA ANNA

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
CALEFFI ARCH. GIANARNALDO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "DARIO VALBUSA" SITO IN VIA DEL FORTINO - VIA AMENDOLA, ATO 3 CIRCOSCRIZIONE 3^ SCHEDA NORMA N. 219. RICHIEDENTE: DARIO VALBUSA E RIGHETTI GIOVANNA. FASCICOLO N. 06.02/2016/000722. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 L.R. N. 11/2004.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- Il Comune di Verona è dotato di PAT, approvato con deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007 e di Piano degli Interventi (P.I.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011. In data 16 febbraio 2017 il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 8 ha approvato, con emendamenti, la Variante n. 22 al P.I ed in data 21.01.2017 ha adottato la Variante n. 23 al P.I.

- In data 18.10.2012 è stato stipulato l'accordo di pianificazione ex art.6 della L.R. n. 11/04 con atto notaio Paola Mazza, Rep n. 269.557 Racc. 14.957 Registrato a Verona il 13/11/2012 al n 20622- Serie 1T Trascritto a Verona il 14/01/2012 R.G. 37962 e R.P. 27212.
- L'attuazione tramite PUA dell'accordo di pianificazione ha necessita di un iter complesso in termini procedurali, come di seguito specificato.
- La richiedente in data 25/02/2015 P.G. 59867 ha depositato una prima istanza di PUA, rispetto alla quale gli uffici provvedevano a comunicare (P.G. 73665 del 10/03/2015) l'avvio di diniego per motivi ostativi con interruzione dei termini, in quanto la carenza di elementi progettuali ritenuti necessari non consentiva la valutazione istruttoria.
- In riscontro a detto preavviso di diniego in data 05/05/2015 P.G. 130227 è stata depositata nuova documentazione e conseguentemente in data 15/05/2015 P.G. 143539 è stato avviato il procedimento per l'approvazione del PUA in oggetto assumendo la data del nuovo deposito come decorrenza dei termini.
- La nuova istanza è stata valutata in conferenza dei servizi in data 12/06/2015, come da verbale in atti, e con successiva comunicazione alla Ditta in data 19/06/2015 P.G. 178611 è stato trasmesso l'esito favorevole condizionato, con sospensione dei termini per consentire l'adeguamento della soluzione progettuale alle prescrizioni emerse dall'espressione dei pareri.
- L'amministrazione con deliberazione della Giunta Comunale n. 10 del 21/01/2016 ha provveduto ad aggiornare la propria struttura e in data 31/03/2016 P.G 98687 gli uffici, come riorganizzati, ne hanno dato notizia alla Ditta. Con la medesima nota, poiché nulla era stato trasmesso a seguito della comunicazione del 19/06/2015, gli uffici hanno provveduto altresì a sollecitare il deposito della documentazione modificata ed integrata secondo quanto emerso nella Conferenza dei Servizi del 12/06/2015.
- In data 18/08/2016 P.G. 240065 la richiedente ha depositato presso gli uffici i nuovi elaborati grafici. L'esame degli stessi tuttavia ha evidenziato il mancato adeguamento a quanto richiesto con precedente nota P.G. 178611 del 19/06/2015, non consentendo di predisporre la conclusione favorevole dei lavori della conferenza dei servizi del 12/06/2015 per sottoporre l'istanza del 05/05/2015 all'Amministrazione. Pertanto in data 09/09/2016 P.G. 258830 ne è stato dato riscontro alla Ditta mediante comunicazione di avvio del procedimento di restituzione con interruzione dei termini rispetto all'istanza del 05/05/2015.
- In data 19/09/2016 P.G. 268644 la Ditta ha presentato presso gli uffici richiesta di proroga dei termini per il deposito, fissando il 10/10/2016 per la presentazione degli elaborati adeguati a quanto emerso in sede di prima seduta di conferenza dei Servizi.

- Con nota del 23/09/2016 P.G. 275645 gli uffici hanno preso atto della data indicata dalla Ditta comunicando alla stessa che nulla ricevendo l'ufficio avrebbe proceduto alla restituzione dell'istanza stessa.
- In data 18/10/2016 P.G. 302697 la Ditta ha depositato i nuovi elaborati grafici in sostituzione dei precedenti. Tale data costituisce di fatto avvio ex novo dei termini.
- Ai sensi dell'art. 20, comma 1 della L.R. n. 11/2004 il PUA, corredato degli elaborati previsti, deve essere adottato dalla Giunta entro il termine di settantacinque giorni o restituito qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti.
- Con note del 26/10/2016 P.G.312892 e del 28/10/2016 P.G. 317084, è stata indetta e convocata per il giorno 08 novembre 2016 la seduta della conferenza di servizi per la verifica degli elaborati depositati. La seduta si è chiusa con un esito favorevole con prescrizioni da adeguare entro 30 gg..
- In data 14/11/2016 P.G. 333633 la Circoscrizione 3^a ha trasmesso nota con invito ad utilizzare la messa a dimora di quota parte degli alberi e arbusti (DA e Dar) in altre aree pubbliche che necessitano di sostituzione degli elementi vegetazionali, in alternativa alla monetizzazione prevista nel progetto di PUA.
- Con nota in data 21/11/2016 P.G. 341558 è stato comunicato alla Ditta l'esito della conferenza dei servizi e sono state altresì riferite le prescrizioni emerse in sede di conferenza, disponendo la sospensione del procedimento fino alla valutazione favorevole del deposito delle integrazioni richieste.
- In data 23/12/2016 P.G. 379942 la Ditta ha depositato la documentazione in sostituzione di quella precedente e con successiva nota in data 07/02/2017 P.G. 40816 la Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa ha trasmesso agli uffici competenti la richiesta di verifica delle integrazioni in esito alla seduta conclusiva della Conferenza dei servizi.
- Gli esiti richiesti sono pervenuti in data 15/02/2017 a chiusura del periodo di sospensione e ripresa della decorrenza dei termini per l'adozione del provvedimento.
- Pertanto, valutato il 18/10/2016 quale inizio del procedimento, i giorni decorsi fino alla data del 21/11/2016 di comunicazione della sospensione per integrazioni, la data dell'espressione definitiva dei pareri (15/02/2017) a chiusura dei lavori della conferenza dei servizi; il termine ultimo per il provvedimento di adozione da parte della Giunta (75 gg.) scade il giorno **28/03/2017**.
- In data 21.01.2017 il Consiglio Comunale con propria delibera n. 1 ha adottato la Variante n. 23 al PI.
- In data 16/02/2017 il Consiglio Comunale con propria delibera n. 8 ha approvato con emendamenti la Variante n. 22 al PI la quale diverrà efficace in data 17/03/2017.

- Inoltre, ai sensi del comma 1 lett. d) dell'art. 189 delle NTO del PI (*Disciplina transitoria dei procedimenti in corso e alle varianti in corso d'opera*), *“il presente PI non si applica ... agli immobili oggetto ... di PUA presentati in data antecedente all'adozione del presente PI, purché la loro approvazione intervenga definitivamente entro 120 giorni dalla data di efficacia del presente PI.”* Pertanto, il PUA in oggetto segue la disciplina del PI approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91/2011 sempreché venga definitivamente approvato entro 120 giorni dalla entrata in vigore della Variante n. 22.
- Come risulta dal Parere Tecnico Istruttorio allegato sub A, al quale si rimanda per maggiori dettagli, il PUA prevede un insediamento residenziale su via Amendola articolato in un'unica UMI con la realizzazione di due fabbricati e con la localizzazione a nord e a ovest dell'ambito di una fascia di verde di mitigazione (VM).

L'accesso alla lottizzazione avviene attraverso la realizzazione di due accessi carrai, uno posto a ovest con accesso su via Amendola mentre l'altro è previsto dall'area pubblica destinata a parcheggio sita a ovest dell'ambito in via del Fortino. Sulla fascia ovest dell'ambito è prevista la localizzazione dell'area pubblica (parcheggio con verde di arredo). Tra l'area pubblica e l'area privata destinata a verde di mitigazione sarà realizzato un muro di contenimento, visto l'andamento discontinuo del terreno che degrada da via Amendola verso la parte nord dell'ambito. Il dislivello nell'area verde è variabile da meno 2 m. a meno 10 m. rispetto alla quota della strada esistente. Quale opera di urbanizzazione extrambito è inoltre prevista la sistemazione della strada esistente su sedime pubblico e la realizzazione di un marciapiede parte in area già di proprietà comunale e parte come area prevista in cessione pari 26,5 mq..

Rilevato che:

- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio – allegato sub A – predisposto dalla competente Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa il PUA denominato “DARIO VALBUSA”, risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- il progetto è stato esaminato in conferenza di servizi dove sono stati acquisiti i pareri favorevoli e favorevoli con prescrizioni;
- in data 16/11/2016 P.G. 371019 è stato acquisito il parere favorevole della Circoscrizione 3^a espresso nella seduta del Consiglio di Circoscrizione il 14/11/2016;
- la Direzione Ambiente ha preso atto dello screening VINCA che il Soggetto proponente il PUA ha presentato, a firma di tecnico abilitato, dal quale emerge che l'intervento non influirà sui SIC della Rete Natura 2000 del Comune di Verona;
- del PUA in esame va altresì redatto il Rapporto Ambientale Preliminare per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS con riferimento alla Direttiva 2001/42/CE e al D.L.vo n. 152/2006 che dispongono che tutti i processi pianificatori siano

accompagnati dalla procedura di VAS, intesa sia quale verifica di assoggettabilità che di vera e propria valutazione e vista la deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 del 3.10.2013 di presa d'atto del parere n. 73 del 2.7.2013 della Commissione Regionale VAS "Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n. 58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 40, comma 1 della L.R.V. n. 13/2012 nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della L.R.V. n. 4/2008" adeguandolo, qualora necessario, ai contenuti del PUA adottato. Si da atto che la verifica prenderà avvio nel momento successivo all'adozione del PUA e si concluderà con il parere della Commissione Regionale VAS, pertanto, a seguito della comunicazione da parte del Comune della avvenuta adozione del PUA, tutta la documentazione sarà trasmessa direttamente alla competente struttura regionale a cura del soggetto proponente il PUA dandone contestuale comunicazione al Comune;

Considerato che:

- la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione del PUA e pertanto, nelle more della comunicazione da parte della Regione del parere motivato di competenza, il procedimento di cui al comma 4 dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 è interrotto;
- in data 16 febbraio 2017 il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 8 ha approvato con emendamenti la Variante n. 22 la quale diverrà efficace in data 17/03/2017 e in data 21.01.2017 il Consiglio Comunale con propria delibera ha adottato la Variante n.23 al PI. Ai sensi del comma 1 lett. d) dell'art. 189 delle NTO del PI (Disciplina transitoria dei procedimenti in corso e alle varianti in corso d'opera), *"il presente PI non si applica ... agli immobili oggetto ... di PUA presentati in data antecedente all'adozione del presente PI, purché la loro approvazione intervenga definitivamente entro 120 giorni dalla data di efficacia del presente PI."* Pertanto si ritiene il PUA in oggetto escluso dall'applicazione delle misure di salvaguardia sempre che venga approvato entro 120 giorni dalla entrata in vigore delle Varianti medesime.

La Ditta risulta ad oggi in regola con il pagamento delle rate del contributo di sostenibilità che ammonta complessivamente a € 56.000,00; la scadenza per il pagamento dell'ultima rata è il 18/10/2017.

Visti:

- il Parere Tecnico Istruttorio allegato sub A;
- la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;
- la Legge Regionale Veneto 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 96/1978 e s.m.i.;
- il vigente Statuto Comunale;
- il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;

- la D.G.R. del Veneto n. 1717 del 3.10.2013;
- il Piano di Assetto del Territorio approvato con deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007, e pubblicato sul BUR n. 13 del 12 febbraio 2008;
- il Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011, efficace dal 13 marzo 2012, la Variante n. 22 al P.I. approvata con emendamenti con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 16 febbraio 2017 e la Variante n. 23 adottata il 21 gennaio 2017;
- il Regolamento Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio n. 20 del 16 marzo 2012;

Preso atto dei pareri formulati sulla proposta di deliberazione in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.L.vo 18 agosto 2000, n. 267 e precisamente:

- che in data 07/03/2017 i Dirigenti Responsabili della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa e dell'Unità Organizzativa Amministrativa Urbanistica ERS Peep proponenti il provvedimento, hanno espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto".

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
DELLA DIREZIONE PROGETTAZIONE
URBANISTICA ATTUATIVA

f.to arch. Paolo Boninsegna

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA
AMMINISTRATIVO URBANISTICA
ERS – PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

Il Dirigente Responsabile della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa attesta che i documenti allegati e citati nella presente proposta di deliberazione, saranno pubblicati all'albo pretorio on-line mediante duplicato informatico e copia informatica conforme all'originale depositato presso l'archivio comunale.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
DELLA DIREZIONE PROGETTAZIONE
URBANISTICA ATTUATIVA

f.to arch. Paolo Boninsegna

- che in data 08/03/2017 il Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del decreto legislativo n. 267 del 18.08.2000, si attesta la regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto".

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

f.to dott. Marco Borghesi

Tutto ciò premesso, udito il relatore Assessore all'Urbanistica, e ritenuta la proposta meritevole di approvazione;

A voti unanimi;

DELIBERA

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di approvare la delimitazione dell'ambito di intervento, come risulta dal parere tecnico istruttorio all. sub A, per le ragioni esplicitate in premessa;
- 3) di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 L.R. n. 11/2004, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento all. sub A, il Piano Urbanistico Attuativo denominato "DARIO VALBUSA" scheda norma 219 corredato del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, di un'area sita in via del Fortino- via Amendola costituito dai seguenti elaborati allegati:

TAV 1	ESTRATTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI E DEFINIZIONE AMBITO DI INTERVENTO	23/12/2016 P.G. 379942
TAV 2	RAPPRESENTAZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	23/12/2016 P.G. 379942
TAV 3	PLANIMETRIA CATASTALE CON ZONA D'AMBITO ED ELENCO MAPPALI	23/12/2016 P.G. 379942
TAV 4	CARTOGRAFIA DELLO STATO DI FATTO	23/12/2016 P.G. 379942
TAV 5	PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI	23/12/2016 P.G. 379942
TAV 6 - A	RELAZIONE ANALISI GEOLOGICA	23/12/2016 P.G. 379942
TAV 6 - B	STUDIO COMPATIBILITÀ IDRAULICA	23/12/2016 P.G. 379942
TAV 6 - C	VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO	23/12/2016 P.G. 379942
TAV 7	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO	23/12/2016 P.G. 379942
TAV 8	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE O VINCOLARE	23/12/2016 P.G. 379942
TAV 9- A	SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SEGNALETICA STRADALE, SEZIONI STRADALI, PROGETTO DEL VERDE	23/12/2016 P.G. 379942
TAV 9- A.1	SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE RETE	23/12/2016 P.G. 379942

	ACQUEDOTTO	
TAV 9- A.2	SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE RETE GAS, RETE ELETTRICA, RETE ACQUE METEORICHE	23/12/2016 P.G. 379942
TAV 9- B	SCHEMA DELLE OPERE URBANIZZAZIONE RETE FOGNARIA	23/12/2016 P.G. 379942
TAV 9- C.1	RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	23/12/2016 P.G. 379942
TAV 9- C.2	RELAZIONE ILLUMINOTECNICA	23/12/2016 P.G. 379942
TAV 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA , EFFETTI SULLA MOBILITÀ	23/12/2016 P.G. 379942
TAV 11	NORME DI ATTUAZIONE	23/12/2016 P.G. 379942
TAV 12	PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	23/12/2016 P.G. 379942
TAV 13	SCHEMA DI CONVENZIONE	23/12/2016 P.G. 379942
TAV 14	PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	23/12/2016 P.G. 379942
TAV 14.1	SPECIFICHE E STANDARD COSTRUTTIVI AGSM	23/12/2016 P.G. 379942
TAV 15	SCREENING VINCA	23/12/2016 P.G. 379942

a condizione che, prima della sua approvazione, venga ottemperato a quanto segue:

- **TAV. 9.B:** correggere la pendenza della livelletta della nuova condotta, sostituire "5%" con "5‰"
- **TAV. 10:** correggere elenco elaborati progettuali in coerenza con quanto depositato in data 23/12/2016 P.G. 379942

- **TAV11:**

art. 4 :

- terzultimo capoverso sostituire "mq 1.243" con "**≥ 793**" e togliere " *comprensiva del verde di mitigazione di 1.178*"

- al penultimo capoverso togliere " *secondo il costo inserito nelle voci del preventivo di spesa. In sede definitiva delle opere di urbanizzazione saranno opportunamente individuati gli elementi da conservare e valutato il costo delle operazioni per la loro conservazione da confrontare con il costo definitivo per le nuove piantumazioni* "

art. 7 :

- ultimo capoverso sostituire .."*gli ingressi pedonali potranno subire variazioni in sede di progettazione*" con "***la localizzazione gli ingressi pedonali potrà subire variazioni in sede di permesso di costruire edilizio dei fabbricati***".

- **TAV. 13:**

- il testo firmato digitalmente risulta incompleto rispetto allo schema inviato dagli uffici con nota del 21/11/2016 P.G. 341558: l'art. 4 non è conforme al testo inviato e non sono presenti gli art. 12 e 13 (parte). Anche il testo dello schema di convenzione in copia cartacea, agli atti, risulta anch'esso non conforme al testo inviato con nota del 21/11/2016 P.G. 341558 oltre a non essere impaginato correttamente. Si allega pertanto al parere tecnico istruttorio il testo inviato il 21/11/2016 P.G. 341558 che costituisce riferimento per la successiva approvazione.

- l'importo relativo alla fidejussione non è corretto e in ogni caso dovrà essere modificato in coerenza con gli importi da aggiornare della TAV. 14.

- **TAV. 14:**

- il preventivo di spesa, in coerenza con quanto rappresentato negli elaborati grafici, dovrà comprendere anche le opere di segnaletica stradale a regolamentazione del parcheggio pubblico nonché i costi per la realizzazione del potenziamento della rete acquedotto e dell'estensione della rete fognaria come da progetto;

- 4) di stabilire che gli elaborati non contengono le precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3 - lett. b del D.P.R. n. 380/2001, rispondenti ai criteri di cui all'art. 15 del Regolamento Edilizio e pertanto il PUA non potrà essere realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività;
- 5) di dare atto che le opere di urbanizzazione di cui alla convenzione urbanistica, stimate per un importo pari a circa € 60.857,25 da aggiornare a seguito delle condizioni sopra citate, verranno presumibilmente collaudate nell'anno 2020;
- 6) che, ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R. n. 11/2004, il Piano è depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di 10 giorni e del deposito è data notizia mediante affissione di manifesti. Nei successivi 20 giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizione mentre chiunque può presentare osservazioni;
- 7) di comunicare il presente provvedimento alla ditta richiedente la quale dovrà provvedere direttamente alla verifica circa la attivazione o meno delle procedure di valutazione ambientale così come indicato nel parere n. 73 del 02.07.2013 della Commissione Regionale VAS approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 in data 03.10.2013;
- 8) di dare atto che la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione del PUA e pertanto, nelle more della comunicazione da parte della Regione del parere motivato di competenza, il procedimento di cui al comma 4 dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 è interrotto.

9) di dichiarare, a voti unanimi, per le condizioni di tempistica evidenziate, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 267/2000.

Il Dirigente Responsabile della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa proponente provvederà all'esecuzione.

IL SINDACO
TOSI SIG. FLAVIO

IL SEGRETARIO GENERALE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune
per 15 gg. da oggi 20/03/2017 al n. 2350

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta